

FAQ

Azubi-Wohnen

Vertragspartner

Die GWW schließt mit Ihnen als Hauptmieter einen Gewerbemietvertrag.

Umsatzsteuer

Da es sich um einen Gewerbevertrag zum Zwecke der Weitervermietung als Wohnraum für Auszubildende handelt und die Endnutzer (Auszubildende) in diesem Konstrukt umsatzsteuerbefreit sind, entfällt auch für den Hauptvertrag zwischen der GWW und dem Ausbildungsunternehmen die Entrichtung einer Umsatzsteuer.

Mietzeit

Der Gewerbemietvertrag wird für die Dauer der Regelausbildungszeit befristet mit der Option auf Verlängerung für weitere Ausbildungsperioden. Bei Inanspruchnahme der Option wird die Miethöhe neu konzeptioniert (siehe auch Punkt „Miethöhe“).

Kündigungsfristen

Die Kündigungsfrist beträgt 3 Monate zum Abschluss der Regelausbildungszeit.

Miethöhe

Die Miete wird als Inklusivmiete inklusive Nebenkosten erhoben (siehe auch Punkt „Nebenkosten“) und wird für die Dauer der Regelausbildungszeit in der vertraglich vereinbarten Miethöhe garantiert.

Grundsätzlich orientieren wir uns bei der Kalkulation der Grundmiete am Wiesbadener Mietspiegel. Um eine Anpassung an Veränderungen des Wiesbadener Mietspiegels vornehmen zu können, behalten wir uns eine Neuverhandlung nach Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeiten vor.

Ein weiterer Bestandteil der Inklusivmiete kann die Erhebung einer Ausstattungspauschale sein. (Siehe hierzu unter Punkt „Ausstattung“)

Nebenkosten

Die Nebenkosten sind nahezu vollständig abgedeckt. Enthalten sind die Kosten für Kalt-/Abwasser, Betriebskosten, Heizkosten, Strom und Internet. Die Internetversorgung wird durch die GWW bereitgestellt. Erweiterte Angebotswünsche (Festnetz-Telefonanschluss, TV) können über das Ausbildungsunternehmen selbst vertraglich fixiert werden. Die Rundfunkgebühren müssen eigenständig durch die Auszubildenden angemeldet werden.

Die aktuell kalkulierten Nebenkosten sind Bestandteil der Inklusivmiete. Es erfolgt keine Jahresabrechnung, d. h. sämtliche Kosten sind mit der Zahlung der Inklusivmiete abgegolten. Die bei Mietbeginn einkalkulierten Nebenkosten wurden auf Grundlage der derzeit für das Mietobjekt vorliegenden Daten zur Bewirtschaftung angesetzt.

Grundsätzlich ist der Vermieter dazu verpflichtet, die Nebenkosten wirtschaftlich zu kalkulieren. Dies ist für die GWW selbstverständlich. Daher behalten wir uns vor, nach Ablauf der jeweiligen Vertragslaufzeiten eine Neuverhandlung der einzelnen Mietpositionen vorzunehmen und demnach die kalkulierten Nebenkosten an die Preisentwicklungen anzupassen.

Mietzahlungen

Die Mietzahlungen erfolgen über das Ausbildungsunternehmen unmittelbar an die GWW. Die Miete ist jeweils bis zum 3. Werktag im Voraus für den laufenden Monat zu entrichten.

Es besteht die Möglichkeit, das Gehalt des Auszubildenden mithilfe einer Abtretungserklärung in Höhe seiner Mietzahlungen monatlich zu belasten. Dies müssen Sie im Untermietvertrag (Werkvertrag) mit dem Azubi schriftlich vereinbaren. Gerne bieten wir Ihnen als Serviceleistung die Anfertigung eines auf Sie und Ihren Auszubildenden abgestimmten Werkvertrags an (siehe auch Punkt „Serviceleistungen“).

Kaution

Wir erheben bei Vertragsbeginn eine Sicherheitsleistung in Höhe von 3 Monatskaltmieten. Da im Vertrag eine Inklusivmiete vereinbart wird, richtet sich die Kaution nach der kalkulierten Grundmiete.

Diese Sicherheitsleistung wird während der Mietdauer durch die GWV angelegt und zum Mietende bei ordnungsgemäßer Rückgabe der Wohnung verzinst an das Ausbildungsunternehmen zurückgezahlt.

Sie können die Sicherheitsleistung grundsätzlich auf Ihren Auszubildenden umlegen und im Untermietvertrag vertraglich vereinbaren. Allerdings sind Sie als Vermieter in diesem Fall dazu verpflichtet, diese Kaution verzinst und getrennt von Ihrem Betriebsvermögen anzulegen und bei Mietende in verzinster Höhe auszusahlen.

Wir bieten Ihnen die Möglichkeit, dass Ihre Auszubildenden ihren Kautionsanteil direkt an die GWV überweisen können und dieser durch uns bis zum Mietende verwaltet wird.

Alternativ können Sie auf die Weitergabe der Kaution an Ihren Auszubildenden verzichten und somit die Wohnung im Untermietverhältnis kautionsfrei weitervermieten.

Ausstattung

Grundlegend vermieten wir unsere Azubi-Wohnungen in unmöbliertem Zustand. Auf Wunsch können wir die Wohnung jedoch auch mit einer Küchenzeile und/oder einem Essbereich ausstatten.

Die Anschaffungskosten hierfür werden über eine Kostenpauschale in der Miete eingebunden. Sofern keine Ausstattung der Wohnung gewünscht wird, entfällt die Kostenpauschale selbstverständlich.

Die Einrichtungsmöglichkeiten passen wir an die räumlichen und technischen Gegebenheiten des jeweiligen Mietobjekts an.

Für den Essbereich beläuft sich die Ausstattung auf einen Esstisch mit Stühlen (je nach Wohnungsgröße).

Für die Küchenzeile werden wir zusätzlich zu den Schränken zum Verstauen von Küchenutensilien folgende Geräte einplanen: Herd, Dunstabzugshaube, Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank mit Gefriermöglichkeit.

Das Aufstellen einer Waschmaschine und ggf. eines Trockners, bzw. eines Waschtrockners ist ebenfalls möglich. Je nach Möglichkeiten werden die Geräte in Bad, Küche oder einen separaten Waschkeller integriert.

Bitte beachten Sie, dass die Ausstattung der Wohnung je nach Größe, technischer Voraussetzungen und Verfügbarkeit variieren kann. Den Umfang werden wir im Einzelnen vor Vertragsabschluss mit Ihnen besprechen.

Selbstverständlich können Sie die Wohnung auch in Eigenregie für Ihre Auszubildenden ausstatten und die Anschaffungskosten im Rahmen des Werkvertrags in der Miete einkalkulieren. Ebenfalls können Sie diese Kosten über Ihr Unternehmen steuerlich absetzen (Amortisationszeit 10 Jahre).

Wohnungsübergabe

Zum Mietbeginn wird Ihnen die gesamte Wohnung durch die GWW in einem persönlichen Termin vor Ort übergeben. Hierbei wird ein Übergabeprotokoll angefertigt, welches den Zustand der Wohnung bei Übergabe festhält. Im Zuge dessen erhalten Sie sämtliche Schlüssel zur Wohnung, welche Sie im Nachgang im Einzelnen an Ihre Auszubildenden übergeben.

Wir empfehlen Ihnen, im Rahmen der Untervermietung an Ihre Auszubildenden ebenfalls Einzelübergaben vorzunehmen und entsprechende Übergabeprotokolle anzufertigen. Gerne stellen wir Ihnen vorgefertigte Übergabeformulare zur Verfügung.

Instandhaltung

Reparaturen an der Mietsache oder den Einrichtungsgegenständen sind Sache des Vermieters, ausgenommen hierfür sind selbstverschuldete Schäden.

Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen werden vertraglich für die gesamte Wohnung vereinbart. Details entnehmen Sie bitte dem Hauptvertrag. Allerdings haben Sie die Möglichkeit, die Schönheitsreparaturen für die einzelnen WG-Zimmer (beim Einzel-Apartment für die gesamte Wohnung) auf Ihre Auszubildenden umzulegen. Dies müssen Sie entsprechend im Untermietvertrag (Werkvertrag) schriftlich festhalten. Gerne sind wir Ihnen bei der Vertragsgestaltung behilflich (siehe hierzu Punkt „Serviceleistungen“)

Untervermietung – Werkverträge

Wir schließen mit Ihnen einen Gewerbevertrag zum Zwecke der Weitervermietung als Wohnraum für Auszubildende. Das bedeutet, dass Sie im Nachgang die einzelnen WG-Zimmer, bzw. das gesamte Azubi-Apartment an Ihre Auszubildenden untervermieten dürfen. Hierzu ist ein Werkvertrag als Grundlage sinnvoll, da dieser an die Dauer der Ausbildungszeit gekoppelt werden kann.

Wichtig für Sie zu wissen: Das Untermietverhältnis hat keine Auswirkung auf das Ausbildungsverhältnis. Das heißt, sollte das Untermietverhältnis gekündigt werden, bleibt der Ausbildungsvertrag unberührt. Andersherum wird jedoch das Untermietverhältnis mit beendet, sofern der Ausbildungsvertrag gekündigt/aufgehoben wird.

Der Untermietvertrag sollte einige mietrechtliche Punkte absichern. Gerne beraten wir Sie, bzw. sind wir Ihnen bei der Vertragsgestaltung behilflich (siehe hierzu Punkt „Serviceleistungen“).

Untermietverträge mit Minderjährigen

Bei Untervermietung an minderjährige Auszubildende ist die Unterzeichnung nur unter Einwilligung der Sorgeberechtigten möglich.

Sollte ein Untermietvertrag mit einer minderjährigen Person zustande kommen, so ist der Ausbildungsbetrieb dazu verpflichtet, alle Untermieter – auch die volljährigen – auf die Einhaltung des Jugendschutzgesetzes auf den Allgemeinflächen hinzuweisen.

Serviceleistungen

Nicht jeder Ausbildungsbetrieb kennt sich in Sachen Werkvertrag und Mietrecht aus. Das ist uns bewusst. Aus diesem Grund bieten wir Ihnen eine fachkundige Unterstützung an und stellen mit Ihnen einen Werkvertrag zusammen, welcher auf Ihre Bedürfnisse zugeschnitten wird. Sprechen Sie uns gerne an.

Haben Sie weitere Fragen zum Thema Azubi-Wohnen? Sprechen Sie uns gerne an!

azubiwohnen@gww-wiesbaden.de